Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024

Gemeente Borne



17 april 2024

Inhoud

1. Inleiding 3

1.1 Doel 3

1.2 Afbakening 3

1.3 Leeswijzer 3

2. MPG 4

2.1 MPG in de P&C-cyclus 4

2.2 Werkwijze 4

2.3 Parameters 4

2.4 Projectenportefeuille en eindjaren 5

2.5 Gronduitgifte 5

2.6 Boekwaarde 6

2.7 Resultaat 7

2.8 Risico's 7

2.9 Reserve bouwgrondexploitaties 9

2.10 Winstnemingen en verliesvoorzieningen 9

2.11 Vennootschapsbelastingplicht (Vpb) 10

3. Projectenrapportage 11

3.1 De Veste (fase 2c Bornsche Maten) 12

3.2 Eschwonen-De Maten I (fase 3a Bornsche Maten) 15

3.3 Eschwonen-De Maten II (fase 3b Bornsche Maten) 18

3.4 Kollergang 21

3.5 Olde Engberink 24

3.6 Uitbreiding Hertme 27

3.7 Westermaat - De Veldkamp 30

1. Inleiding

1.1 Doel

In het kader van de jaarrekening 2023 van de gemeente Borne hebben herzieningen plaatsgevonden van de grondexploitaties per 1-1-2024. Deze herziene grondexploitaties worden vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2023.

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2024 geeft inzicht in de kosten, opbrengsten en het resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar, oftewel alle lopende (grondexploitatie)projecten. De informatievoorziening op totaalniveau biedt de mogelijkheid te monitoren op het niveau van de totale projectenportefeuille van Borne. Het karakter en de opzet van de MPG is ten opzichte van vorig jaar gewijzigd. Het heeft een nieuwe lay-out en is voor het eerst openbaar, om dit laatste te bereiken heeft de inhoud van het document een hoger abstractieniveau.

1.2 Afbakening

Voorliggende notitie vormt ten eerste een toelichting op de totale grondexploitatieprojecten-portefeuille van de gemeente Borne. Ten tweede worden er de toelichtingen per individuele grondexploitatie gegeven. Het eerste deel richt zich meer op de algemene uitgangspunten en resultaten op totaal-/MPG-niveau (=alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld).

Het gaat hier in de eerste plaats om ruimtelijke projecten waarin de gemeente een actieve rol vervult. Met andere woorden, in bezit zijnde gronden waarvan de gemeente eigenaar is en die door de gemeente zelf bouw- en woonrijp worden gemaakt en waarin de gemeente zelf de gronduitgifte verzorgt. Binnen de definities van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) wordt dit ook wel bouwgrond in exploitatie genoemd (BIE).

Binnen de gemeente Borne zijn de volgende grondexploitaties actief (BIE, bouwgrond in exploitatie):

Woningbouwlocaties:
- Bornsche Maten fase 2c De Veste
- Bornsche Maten fase 3a Esch-Maten;
- Bornsche Maten fase 3b Esch-Maten;
- Kollergang;
- Olde Engberink;
- Uitbreiding Hertme II;

Bedrijventerreinen:
- Westermaat De Veldkamp;

Grondexploitaties die in voorbereiding zijn en dus nog vastgesteld moeten worden vallen buiten de scope van deze MPG. Tevens vallen buiten de scope van deze MPG de projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Bij deze projecten is sprake van een door een particuliere partij gewenst ruimtelijke besluit. De gemeente heeft geen grondpositie, met andere woorden het project vindt plaats op gronden van derden. In dergelijke projecten is de gemeente op grond van de omgevingswet, voormalig de Wro (Wet ruimtelijke ordening), verplicht kostenverhaal toe te passen. Deze projecten kwalificeren zich niet als bouwgrond in exploitatie en zullen daarom niet behandeld worden in deze notitie.

1.3 Leeswijzer

De MPG bestaat uit drie onderdelen:
1. Inleiding;
2. Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG);
3. Projectenrappportage.

In deel 1 wordt nader ingegaan op het doel en afbakening van de MPG.
In deel 2 wordt inzicht gegeven in de achtergrond en ontwikkeling van de MPG op 'macro-niveau' dat wil zeggen op het totaal van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld.
In deel 3 wordt per individueel grondexploitatieproject een projectbeschrijving gegeven en inzicht geboden in de voortgang, financiën en risico's.

2. MPG

2.1 MPG in de P&C-cyclus

De MPG wordt opgesteld op basis van de per 1-1 geactualiseerde grondexploitaties, die één keer per jaar worden herzien in het kader van de jaarrekening. De MPG heeft zowel betrekking op de jaarrekening als de programmabegroting en neemt een aparte positie in tussen beide P&C-producten. De per 1-1-2024 herziene grondexploitaties zijn namelijk verwerkt in de jaarrekening, maar vormen ook de basis voor de begroting.

2.2 Werkwijze

De MPG is gebaseerd op de herziene grondexploitaties per 1-1-2024. In het kader van de herziening van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten en opbrengsten en aangegane verplichtingen zijn verwerkt in de grondexploitaties;
- De ramingen van de kosten en opbrengsten voor 2024 en verder zijn geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bijgesteld;
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rekenrente zijn geactualiseerd;
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen zijn verwerkt.

Dit leidt tot een geactualiseerde waardering van de grondexploitaties per 1-1-2024. Het verwachte resultaat is altijd een 'best estimate' op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment.

2.3 Parameters

In onderstaande tabel zijn de parameters inzichtelijk gemaakt. De kolommen staan voor de (geprognosticeerde) prijspeil correctie van 1-1 van dat jaar tot 1-1 van het volgende jaar. De te hanteren parameters voor de kosten- en opbrengstenindex worden op basis van de huidige ontwikkelingen en trends in de economie en de verwachte ontwikkelingen vastgesteld. Hierdoor is het verwachte projectsaldo van de locatieontwikkelingen inzichtelijk, door rekening te houden met tijdseffecten. De gebruikte bronnen (CPB, CBS, NVM, EIB, Cobouw, ECB, DNB en enkele grootbanken) vormen samen de basis voor het advies. De macro-economische effecten op de grondexploitaties zijn intensief onderzocht en worden gezien als een gegeven waar niet op te sturen is.

Omschrijving	2023[1]	2024	2025	2026 t/m 2033	2034 e.v.
Kosten					
Verwerving	1,0%	7,0%	2,5%	2,5%	2,5%
Plankosten	4,5%	6,0%	3,5%	2,5%	2,5%
Civieltechnische kosten	9,0%	6,5%	4,0%	2,5%	2,5%
Opbrengsten					
Woningbouw	[2]	1,0%[3]	1,0%[3]	2,5%[3]	0,0%
Bedrijven	[2]	2,0%	2,0%[4]	2,0%[4]	0,0%
Rente		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

1 Prijspeilcorrectie van 1-1-2023 naar 1-1-2024
2 Wordt bepaald in grondprijzenbrief 2024, dit wordt verwerkt in de nominale gegevens van de grondexploitaties
3 M.u.v. Olde Engberink, hier wordt het percentage van gemeente Hengelo gehanteerd
4 Onder voorbehoud, wordt in samenspraak met gemeente Hengelo bepaald

2.4 Projectenportefeuille en eindjaren

In onderstaande tabellen is de actuele projectenportefeuille weergegeven inclusief de verwachte einddatum.

Project woningbouw	Verwachte einddatum
Bornsche Maten fase 2c De Veste	31-12-2025
Bornsche Maten fase 3a Esch-Maten	31-12-2026
Bornsche Maten fase 3b Esch-Maten	31-12-2028
Kollergang	31-12-2024
Olde Engberink	31-12-2030
Uitbreiding Hertme II	31-12-2027

Project bedrijventerrein	Verwachte einddatum
Westermaat De Veldkamp	31-12-2025

2.5 Gronduitgifte

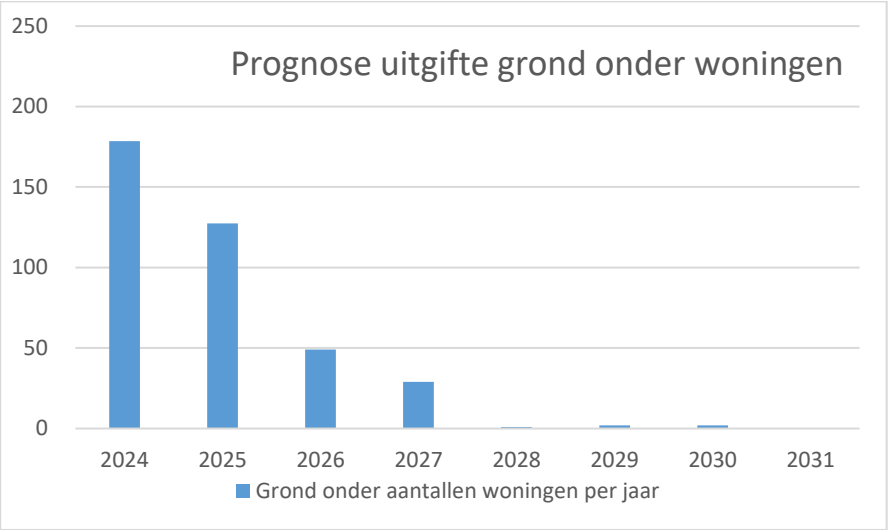
Onderscheid wordt gemaakt tussen de gronduitgifte woningbouw en bedrijventerreinen. Het gaat hier om de verwachte gronduitgifte in de huidige grondexploitatieprojecten, projecten in voorbereiding (zoals De Horsten) vallen hier buiten. Geen onderdeel van de overzichten zijn dus ook de verscheidene faciliterende projecten die er in de gemeente zijn.

Woningbouw

Onderstaande tabel geeft per woningbouwlocatie het totale woningbouwprogramma weer, gerealiseerd 2015 t/m 2023 en de nog te realiseren woningen per 1-1-2024.

Project	Gerealiseerd 2015 t/m 2023	Te realiseren
Bornsche Maten (totaal)	859	367
Kollergang	9	1
Olde Engberink	4	12
Uitbreiding Hertme II	6	9
Totaal	**878**	**389**

De staafdiagram geeft voor de totale portefeuille woningbouwprojecten de uitgifteprognose per jaar (grond onder aantal te realiseren woningen).



Bedrijven

Onderstaande tabel geeft van het bedrijventerrein en overige functies de nog te realiseren gronduitgifte weer per 1-1-2024.

Type	Project	Uitgifte in jaar 2024 (m2)
Bedrijfskavels	Veldkamp	40.829
Winkels/horeca	De Veste	1.565
Totaal niet-woningbouw		**42.394**

Onderstaande tabel geeft voor de totale portefeuille de prognose voor de totale uitgifte van bedrijfskavels en winkels/horeca weer (m2) inclusief de per 1-1-2024 gerealiseerde gronduitgifte versus de nog te realiseren gronduitgifte. Alle nog te realiseren gronduitgifte niet-woningbouw wordt in het jaar 2024 verwacht.

Project	Oppervlakte (m2)		
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Westermaat De Veldkamp	289.200	248.371	40.829
Winkels/horeca De Veste	1.565	0	1.565
Totaal	**290.765**	**248.371**	**42.394**

2.6 Boekwaarde

In onderstaande tabel zijn de boekwaarden per grondexploitatie weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2024, afgezet tegen de grondexploitaties per 1-1-2023 (* € 1.000).
De boekwaarde is het saldo van de geïnvesteerde kosten en opbrengsten. Een positief boekwaardegetal betekent dat er meer kosten dan opbrengsten zijn geweest en een negatieve boekwaarde betekent daarmee dat de kosten met de opbrengsten zijn terugverdiend. Gerealiseerde opbrengsten leiden tot een afname van de boekwaarde, terwijl gerealiseerde kosten leiden tot een toename van de boekwaarde.

Project	BW 31-12-2022 €, x1.000	Mutatie 2023 €, x1.000	BW 31-12-2023 €, x1.000
B.M. fase 2c De Veste	502	105	607
B.M. fase 3a Esch-Maten	-3.547	449	-3.098
B.M. fase 3b Esch-Maten	9.551	132	9.683
Kollergang	-1.317	70	-1.247
Olde Engberink*	2.466	-241	2.225
Uitbreiding Hertme II	-171	27	-144
Subtotaal woningbouw	**7.484**	**542**	**8.025**
Westermaat De Veldkamp*	9.837	-514	9.322
Subtotaal bedrijventerrein	**9.837**	**-514**	**9.322**
Totaal grondexploitaties	**17.321**	**27**	**17.348**

*gepresenteerde boekwaarde is Borns aandeel; Olde Engberink 50%, De Veldkamp ca. 30% (35/115)

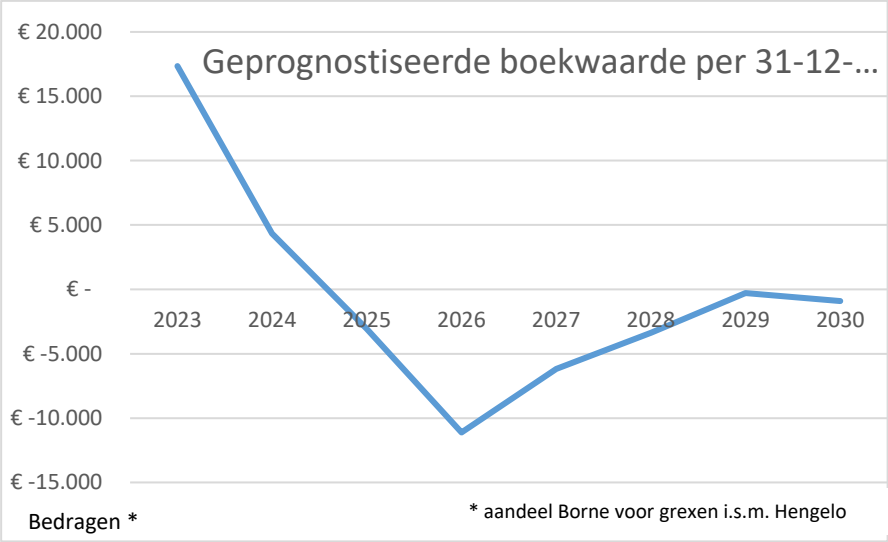
De tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling in 2023 inzichtelijk. Over het geheel genomen zijn er in 2023 meer kosten dan opbrengsten geweest en daarom is boekwaarde licht toegenomen.

De prognose is dat door de voortgang in de huidige projectenportefeuille de komende jaren de boekwaarde zal teruglopen. De prognose van het boekwaarde verloop in de komende jaren is weergegeven in onderstaande tabel, hierin wordt voor de grondexploitaties in samenwerking met Hengelo het Bornse aandeel weergegeven.

Peildatum	Boekwaarde €, x1.000	Peildatum	Boekwaarde €, x1.000
Stand 31-12-2023	17.348	31-12-2027	-6.182
31-12-2024	4.336	31-12-2028	-3.373
31-12-2025	-3.078	31-12-2029	-295
31-12-2026	-11.118	31-12-2030	-899

Deze cijfers en daarmee de verwachte terugloop van de boekwaarde zijn gevisualiseerd in onderstaande grafiek. Dat de boekwaarde binnen een

aantal jaar naar een negatieve waarde gaat betekent dat op dat moment op totaal van de huidige projectenportefeuille de geïnvesteerde kosten met de opbrengsten zijn terugverdiend. De grote verwachte terugloop in 2024 komt door de begrote grondverkopen in Bornsche Maten 2c en 3a. Na 2025 valt er ook een groot effect in de verwachte boekwaarde te zien, dit komt door de afsluiting van De Veldkamp.



2.7 Resultaat

In onderstaande tabel zijn de Bornse aandelen van de grondexploitatieresultaten weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2024, afgezet tegen de grondexploitatieresultaten van vorig jaar per 1-1-2023 (* € 1.000). Het resultaat op de MPG per 1-1-2023 (omgerekend naar 1-1-2024) bedroeg circa € 6,43 miljoen positief. Het resultaat op de MPG per 1-1-2024 bedraagt circa € 5,19 miljoen positief. Het resultaat is met circa € 1,24 miljoen verslechterd ten opzichte van vorig jaar.

Dat het resultaat is verslechterd komt voornamelijk door kostenstijgingen in de civiele techniek, door extra inzet vanwege herzieningen van bestemmingsplannen, meer onderhandelingen en door het veranderde programma in de Bornsche Maten.

Project	NCW 1-1-2023 per 1-1-2024	NCW 1-1-2024 per 1-1-2024	Verschil
B.M. fase 2c De Veste	1.236	1.012	-224
B.M. fase 3a Esch-Maten	6.674	5.758	-917
B.M. fase 3b Esch-Maten	3.078	3.324	247
Kollergang	1.520	1.518	-2
Olde Engberink*	898	782	-116
Uitbreiding Hertme II	525	518	-8
Subtotaal woningbouw	**13.931**	**12.912**	**-1.018**
De Veldkamp*	-7.499	-7.718	-220
Subtotaal bedrijventerrein	**-7.499**	**-7.718**	**-220**
Totaal grondexploitaties	**6.432**	**5.194**	**-1.238**

*gepresenteerde resultaat is Borns aandeel; Olde Engberink 50%, De Veldkamp ca. 30%

2.8 Risico's

Methodiek risico's

Aan het voeren van een grondexploitatie kleven (schattings)risico's. Dat maakt het noodzakelijk goed duidelijk te maken op basis waarvan een grondexploitatie is opgebouwd. Zo kan worden ingeschat hoe groot de risico's de komende tijd zijn en of er aanvullende maatregelen nodig zijn. Dit is belangrijk om te weten, omdat ze effect hebben op de balans en reservepositie en een doorwerking kunnen hebben op de reguliere exploitatiebegroting. Het betekent dat het meest waarschijnlijk geacht scenario wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Dat is gebaseerd op marktanalyse, prijsontwikkeling, eigen beleidsvoornemens en van andere overheden, woningbouwprognoses en dergelijke. Hierbij worden de

zogenaamde P's, Programma, Prijs, Planning, Parameters en Plaats, als waardebepalers gehanteerd.

Vanuit BBV-regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde project specifieke risico's en niet project specifieke risico's. De eerste groep is van belang bij de bepaling van tussentijdse winstnemingen en de tweede groep niet. Deze tweede groep bestaat uit generieke risico's zoals conjunctuurrisico's (zie ook hieronder). Beide groepen risico's worden meegenomen in de gemeente brede risico-inventarisatie volgens het systeem "NARIS" en hebben invloed op de berekening van het weerstandsvermogen.

In beeld wordt gebracht wat de effecten zijn als één van de waardebepalers anders uitpakt dan verwacht. Deze scenario analyses worden in het traject van een grondexploitatieherziening gemaakt. De risico's zijn onderdeel van de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing van de jaarstukken.

Conjuncturele risico's en geopolitieke situatie

Na de bijzondere ontwikkelingen vorig jaar (onder andere energiecrisis, oorlog in Oekraïne, forse prijsstijgingen, omslag woningmarkt) is er op dit moment nog steeds onzekerheid hoe één en ander zich blijft ontwikkelen en hoe zich dit vertaalt in prijsstijgingen (of prijsdalingen) in de woningmarkt en in de grond-, weg- en waterbouw. Indien relevant en mogelijk zal hier in de risicoberekening van de grondexploitaties rekening mee worden gehouden.

Risico's grondexploitatie

In de grondexploitaties worden een groot aantal uitgangspunten gehanteerd. De nadere uitwerking van ontwikkelprojecten levert steeds meer gegevens op over de locatie met als gevolg de bijstelling van de uitganspunten. De gevolgen hiervan kunnen zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie. De belangrijkste ingeschatte risico's staan in onderstaande tabel.

Risico	Gevolgen
De grondexploitatie sluit niet aan op toekomstig bestuurlijk vastgesteld kaderstellend ruimtelijk beleid.	Woningbouwprogrammering in grondexploitatie wijzigt met gevolgen voor kosten en opbrengsten.
Planschade, het weg bestemmen van de uit te werken woonbestemming Bornsche Maten naar agrarisch of groen.	Afwaardering van gronden waardoor gemeente kans loopt planschade te moeten vergoeden.
Stagnatie op de vastgoedmarkt. Vraag en aanbod kan sterk fluctueren waardoor in de toekomst afzetrisico's ontstaan.	Door stagnatie in uitgifte, hogere kosten door rentestijging, lagere en latere opbrengsten uit grondverkopen.
Tijdens realisatie aantreffen van onvoorziene objecten in de bodem.	Gedegen vooronderzoek op het gebied van archeologie, verontreiniging en flora en fauna.
Nakomen van contractuele verplichtingen.	Compensatie bij het wijzigen of niet nakomen van een overeenkomst.

2.9 Reserve bouwgrondexploitaties

De Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG) is de reserve waarmee winsten uit grondexploitaties worden verrekend en verliezen uit grondexploitaties worden gedekt. Conform wet- en regelgeving worden verliezen gedekt / voorzien in het jaar waarin het verlies tot uitdrukking komt (onafwendbaar is). Dit is meestal het jaar waarin de exploitatie wordt vastgesteld of het jaar waarin een boekwaarde is ontstaan die nog niet is verantwoord middels een grondexploitatie. Voorzieningen worden getroffen voor het resultaat op contante waarde van de betreffende grondexploitatie. Door de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie en op basis daarvan aanpassing van de voorziening, groeit deze mee naar de benodigde eindwaarde. Aangezien aan de ARG jaarlijks rente op de ARG en de voorzieningen wordt toegevoegd, zijn de benodigde toevoegingen geborgd. Naast de verrekening van winsten en verliezen speelt de ARG een belangrijke rol in de dekking van risico. De ARG dient te worden beschouwd als de buffer voor de risico's waarvan de omvang niet redelijkerwijs is in te schatten. De hoogte van de ARG wordt uitgedrukt als percentage van de boekwaarde voor zover de gemeente Borne het risico draagt. Dit betekent dat boekwaarden van de projecten De Veldkamp (35/115) en Wijkerslocatie Olde Engberink (50/50) alleen worden meegewogen voor het Bornse aandeel, al staan deze projecten in hun geheel in de boeken. Anderzijds betekent dit dat de boekwaarde van de deelneming aan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) niet in de gemeentelijke rekening is terug te vinden, voor de 8% die Borne daaraan deelneemt, moet worden meegewogen. Tenslotte worden tussentijdse winstnemingen sinds 2017 niet meer ten laste gebracht van de boekwaarde van de complexen. Zodoende moeten deze worden verrekend met de boekwaarde om een realistisch beeld te krijgen.

De vuistregel (IFLO-norm) van 10% is opgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en is een eenvoudige manier om het benodigde weerstandsvermogen te berekenen. In de kaderbegroting 2013 is vastgesteld dat vanaf 2015 de ARG 10% van de risicodragende boekwaarde moet bevatten. Hier wordt op dit moment aan voldaan.

2.10 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

Winstnemingen

Voor winstgevende grondexploitaties geldt dat er onder voorwaarden (tussentijds) winst kan (en soms zelfs moet) worden genomen. De criteria voor winstnemen staan beschreven in de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)* van de commissie BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording). Indien voldaan wordt aan de criteria voor winstnemen dan schrijft de BBV voor dat winst genomen moet worden conform de POC-methode (Percentage of Completion).

Dit betekent in het kort dat de winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project (% gerealiseerde kosten * % gerealiseerde opbrengsten * geraamde winst). Wanneer dit in latere jaren van een project wordt berekend, wordt er gecorrigeerd voor de reeds genomen tussentijdse winst. Kortom, bij grondexploitaties met een verwacht positief resultaat moet in verschillende stappen tussentijds winst worden genomen, waarbij de omvang van de tussentijdse winstneming per keer afhankelijk is van de financiële voortgang.

In onderstaande tabel worden de winstnemingen bij de jaarrekening 2023 gepresenteerd. Hierbij is voor Bornsche Maten 3a en 3b rekening gehouden met winstafslagen die vorig jaar door de accountant genomen moesten worden door onzekerheid over de toekomstige grondprijs in die projecten. Voor enkele grondexploitaties moet op de reeds genomen winst worden gecorrigeerd; er moet winst terug genomen worden vanwege het lagere resultaat ten opzichte van vorig jaar.

Grondexploitatie	Winstneming (€, x1.000)		
	ultimo 2022	ultimo 2023	mutatie 2023
B.M. 2c De Veste	715	570	-145
B.M. 3a Esch-Maten	5.747	5.413	-334
B.M. 3b Esch-Maten	506	1.324	817
Kollergang	1.078	1.258	180
Olde Engberink	139	167	28
Uitbreiding Hertme II	76	75	-1
Totaal	**8.262**	**8.807**	**545**

In onderstaande tabel zijn de winstnemingen weergegeven wanneer de winstafslagen in 3a en 3b niet meegenomen zouden worden. Wanneer deze winstafslagen niet meegenomen worden leidt dit tot minder te nemen winst door de correctie van de reeds genomen tussentijdse winst in de berekening.

Grondexploitatie	Winstneming (€, x1.000) excl. winstafslag 2023		
	ultimo 2022	ultimo 2023	mutatie 2023
B.M. 2c De Veste	715	570	-145
B.M. 3a Esch-Maten	5.747	4.866	-882
B.M. 3b Esch-Maten	506	648	142
Kollergang	1.078	1.258	180
Olde Engberink	139	167	28
Uitbreiding Hertme II	76	75	-1
Totaal	**8.262**	**7.584**	**-678**

Verliesvoorziening

Voor de verliesgevende grondexploitaties moet tegenover het geraamde tekort op contante waarde van elk project een voorziening zijn gevormd om dit tekort af te dekken. Onderstaande tabel geeft de verliesvoorzieningen en de mutatie op de verliesvoorzieningen in 2023 weer.

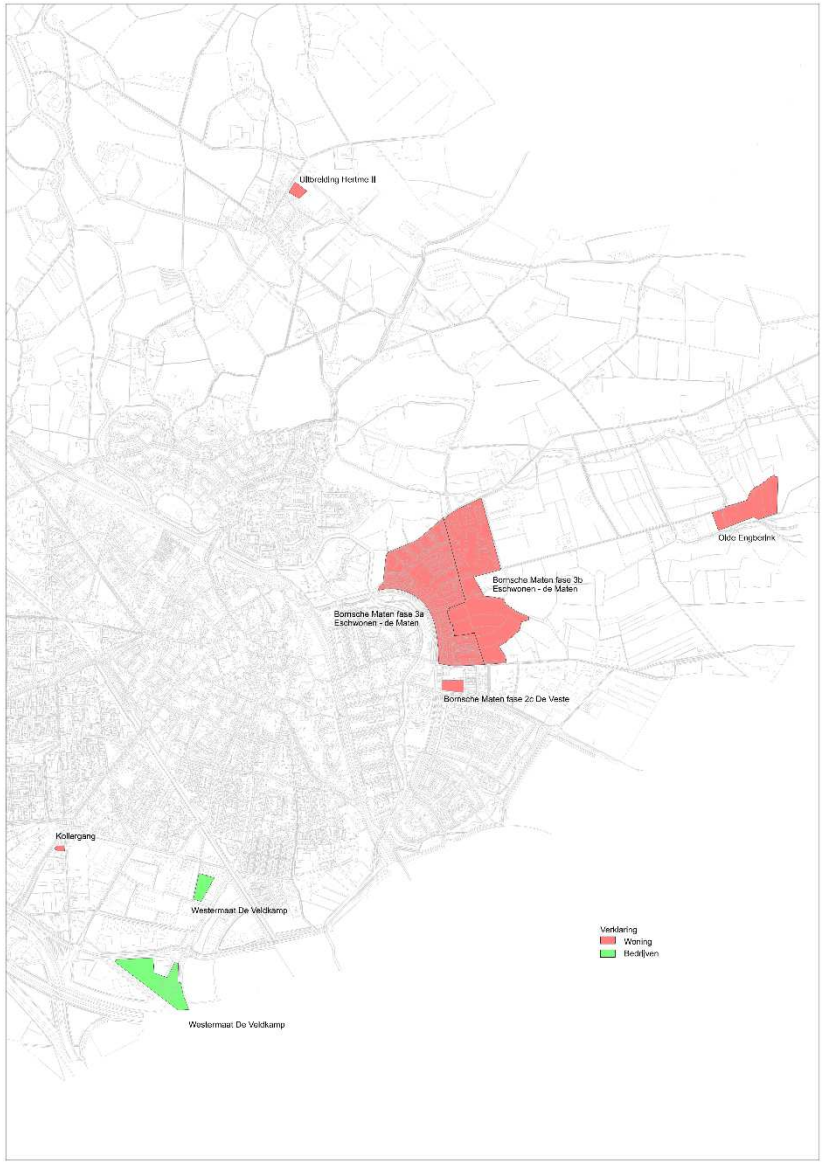
Grondexploitatie	Verliesvoorziening (€, x1.000)		
	ultimo 2022	ultimo 2023	mutatie 2023
De Veldkamp	7.352	7.718	366
Totaal	**7.352**	**7.718**	**366**

2.11 Vennootschapsbelastingplicht (Vpb)

Door de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen (Stb. 2015, 207) zijn overheidsondernemingen vanaf 2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Ook de grondexploitaties zijn binnen gemeente Borne geïdentificeerd als een Vpb-plichtige activiteit. Een overweging is om een eventuele Vpb-last ten laste te laten komen van de reserve bouwgrondexploitaties, omdat de Vpb-last hoofdzakelijk samenhangt met de activiteiten van het grondbedrijf. Hierover dient echter nog besluitvorming plaats te vinden.

3. Projectenrapportage

Overzichtskaart grondexploitaties



3.1 De Veste (fase 2c Bornsche Maten)

Beschrijving

Fase 2c heeft lang stilgelegen omdat er geen overeenstemming kon worden bereikt over de ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en een parkeerkelder op het terrein achter de sporthal. Inmiddels is er overeenstemming over deze ontwikkeling en is de realisatie weer opgepakt. Omdat de parkeerkelder met dek niet binnen het huidige bestemmingsplan past moet dit eerst aangepast worden voor de realisatie verder kan. Ook is het aantal te realiseren parkeerplaatsen nog een punt van discussie. Dit gebied is het laatste gedeelte van 2c. Alle overige woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Het resterende oppervlak van dit plangebied bedraagt circa 6.058m². Hiervan is 1.656m² uitgeefbaar voor de ontwikkelaar waarop hij de twee appartementencomplexen moet realiseren alsmede de parkeerkelder. Verder bestaat het gebied nog uit een door de gemeente in te richten openbaar gebied van 4.402m².

Het programma bestaat nog uit in totaal 44 appartementen, waarvan 28 appartementen in blok I met een commerciële ruimte van 352m² in de plint en 16 appartementen in blok II met 627m² commerciële ruimte in de plint.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2024 zijn verwerkt;
- Woningbouwprogramma aangepast conform herziening bestemmingsplan en ruimtelijke opzet;
- Resterende budgetten voor plankosten en woonrijp maken zijn geactualiseerd;
- Het rentepercentage is aangepast van 1,34% naar 2,00%;

Voortgang

Voor deze locatie is het bestemmingsplan aangepast en heeft het de status onherroepelijk gekregen. Daarop volgend is de bouwaanvraag voor het appartementengebouw ingediend. De ondergrondse parkeerkelder wordt door de ontwikkelaar aangelegd en de gemeente legt de openbare ruimte aan inclusief de parkeerplaatsen.

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven appartementen	44
Nog uit te geven commerciële ruimte	979 m²

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	1.656	27%
Openbaar gebied	4.402	73%
Totaal (bruto plangebied)	6.058	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	6.058 m²

Parameters	2024	2025	2026 t/m 2033	2034 e.v.
Rente	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging				
Plankosten	6,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Verwerving	7,00%	3,50%	2,50%	2,50%
Civiele techniek	6,50%	4,00%	2,50%	2,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	1,00%	2,50%	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1,01 miljoen op contante waarde. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2024 van de grondexploitatie 2024 komt daarmee circa € 224.000,- lager uit dan de grondexploitatie van 2023 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2024). De grootste verschillen worden in het navolgende toegelicht.

De afname van het resultaat komt deels door verhoging van de plankosten. Dit komt door een noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan voor de parkeerkelder en door meer inzet vanwege onderhandelingen voor de twee appartementencomplexen en de benodigde onderzoeken voor het realiseren hiervan.

Ten tweede komt de afname van het resultaat doordat de kostencategorieën voor bouw- en woonrijp maken zijn verhoogd; de ramingen zijn geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2024. Door wijziging van het bestemmingsplan is er nog geen uitvoering geweest voor het bouw- en woonrijp maken, omdat het appartementengebouw nog niet gebouwd is. De prijspeilcorrectie van 9,0% is toegepast op de nog te realiseren kosten. Dit houdt sterk verband met de kostenontwikkeling in de Grond-, Weg- en Waterbouw in het afgelopen jaar.

Verschillenanalyse grondexploitatie De Veste per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	5.228.000	5.414.000	186.000
Subtotaal opbrengsten	6.488.000	6.489.000	1.000
Nominaal saldo	1.260.000	1.075.000	185.000
Subtotaal inflatie en rente	26.000	-22.000	48.000
Resultaat EW per 31 december	1.286.000	1.053.000	233.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	1.236.000	1.012.000	224.000

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2023	570.000
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2023	-145.000

Verbeelding De Veste



3.2 Eschwonen-De Maten I (fase 3a Bornsche Maten)

Beschrijving

Fase 3a is voor een groot deel afgerond, met uitzondering van het gedeelte wat in handen is van een ontwikkelaar waardoor een deel niet verder ontwikkeld kan worden. Inmiddels zijn de onderhandelingen met deze ontwikkelaar voltooid, waardoor dit gedeelte weer opgepakt kan worden. De ontwikkelaar gaat zijn gedeelte zelf ontwikkelen. Hier staan in de grondexploitatie dus geen opbrengsten voor, wel ontvangt de gemeente een exploitatiebijdrage voor de plankosten en gedeeltelijk voor het bouw -en woonrijmaken.

Het oppervlak van dit laatste plangebied bedraagt circa 20.207m². Hiervan is 2.264 m² uitgeefbaar door de ontwikkelaar en 11.350m² door de gemeente.

Het programma bestaat nog uit 51 woningen, waarvan er 10 gerealiseerd worden door de ontwikkelaar op eigen terrein (zelfrealisatie). Het totale programma bestaat uit 8 sociale woningen, 5 rijwoningen, 32 twee onder een kap woningen en 6 vrijstaande woningen.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2024 zijn:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2024 zijn verwerkt;
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd;
- Plankosten zijn geactualiseerd;
- Woningbouwprogramma aangepast conform herziening bestemmingsplan en ruimtelijke opzet;
- Het rentepercentage is aangepast van 1,34% naar 2,00%.

Voortgang

In 2023 is er goede voortgang geweest in het project. De noodlokalen van de school zijn eind december 2023 verplaatst. Het bestemmingsplan is aangepast waardoor het woningbouwprogramma deels is verschoven naar sociale woningbouw. Wat betreft de civieltechnische werken is er goede voortang geweest, een groot deel van de werken zijn zelfs eerder uitgevoerd dan in de grondexploitatie per 1-1-2023 was verwacht. Hoofdzakelijk resteren voor het bouw- en woonrijp maken de delen Hemmelhorst 3 en Honingbes.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale woningen	8	16%
Rijwoningen	5	10%
Twee-onder-een-kapwoning	32	63%
Vrijstaande woningen	6	12%
Totaal	51	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	11.350	56%
Ontwikkelaar	2.264	11%
Verharding	3.622	18%
Groen	2.971	15%
Totaal (bruto plangebied)	20.207	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	20.207 m2

Parameters	2024	2025	2026 t/m 2033	2034 e.v.
Rente	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging				
Plankosten	6,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Verwerving	7,00%	3,50%	2,50%	2,50%
Civiele techniek	6,50%	4,00%	2,50%	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	1,00%	2,50%	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2024 bedraagt circa € 5,76 miljoen positief. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2024 van de grondexploitatie 2024 komt daarmee circa € 0,92 miljoen lager uit dan de grondexploitatie van 2023 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2024).

De verslechtering komt hoofdzakelijk door de toevoeging van kosten bouw- en woonrijp maken van de eerder nog uit te werken gebieden Hemmelhorst 3 en Honingbes.
Verder zijn de plankosten verhoogd, hoofdzakelijk door overschrijding van de plankosten in 2023 door met name meer inzet vanwege onderhandeling en aanpassing van het bestemmingsplan.

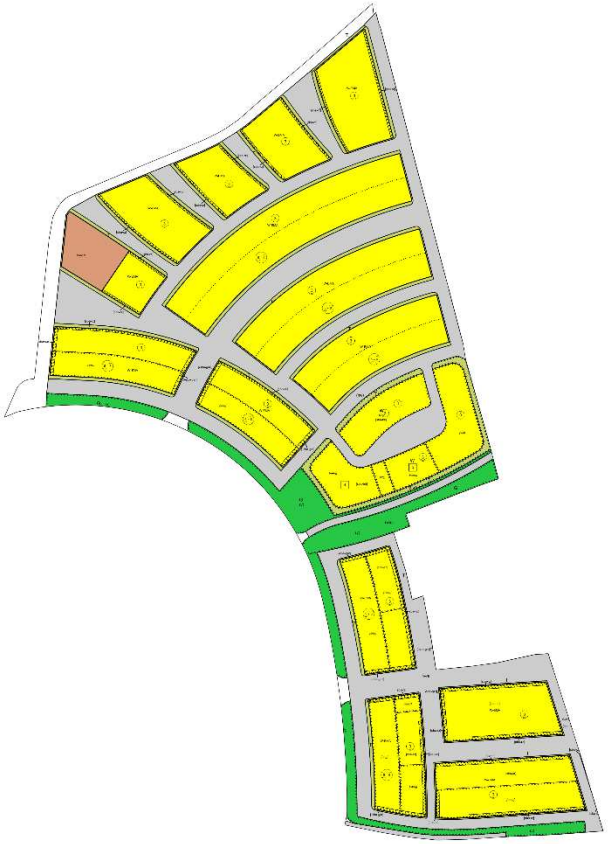
Daarnaast leidt het veranderde woningbouwprogramma, met meer sociale woningbouw, tot een afname van de opbrengsten.

Verschillenanalyse grondexploitatie Eschwonen de Maten I per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	18.913.000	19.708.000	795.000
Subtotaal opbrengsten	25.714.000	25.565.000	-149.000
Nominaal saldo	6.801.000	5.857.000	944.000-
Subtotaal inflatie en rente	282.000	253.000	-29.000
Resultaat EW per 31 december 2026	7.083.000	6.110.000	973.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2024	6.674.000	5.758.000	916.000-

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2023	4.866.000
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2023	-882.000

Verbeelding Eschwonen de Maten I





3.3 Eschwonen-De Maten II (fase 3b Bornsche Maten)

Beschrijving

Fase 3b van de Bornsche Maten is momenteel in uitvoering. Er was een woonbehoefte onderzoek opgesteld wat heeft geleid tot een andere programmering van de woningen en een andere inrichting voor met name de Maten omdat hier de wijzigingen zijn doorgevoerd. Het betreft met name de omzetting van grotere vrije sectorwoningen naar kleinere sociale huurwoningen.

Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 163.361m². Hiervan is 88.846 m² uitgeefbaar door de gemeente.

Het nog te realiseren programma per 1-1-2024 bestaat uit 272 woningen. Hiermee is het woningbouwprogramma met 22 woningen gegroeid ten opzichte van het programma voordat het bestemmingsplan was aangepast.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2024 zijn verwerkt;
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd;
- Plankosten zijn geactualiseerd;
- Woningbouwprogramma aangepast conform herziening bestemmingsplan en ruimtelijke opzet;
- Het rentepercentage is aangepast van 1,34% naar 2,00%.

Voortgang

Het bestemmingsplan is aangepast waardoor het woningbouwprogramma deels is verschoven naar sociale woningbouw. Wat betreft de civieltechnische werken is er goede voortang geweest, het grootste gedeelte van het bouwrijp maken is in 2023 uitgevoerd in plaats van in 2023 en 2024 zoals was verwacht in de grondexploitatie per 1-1-2023.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale appartementen	12	4%
Sociale rijwoningen	53	19%
Rijwoningen koop projectmatig	55	20%
2 onder 1 kap koop projectmatig	88	32%
Vrijstaand koop projectmatig	59	22%
Vrijstaand koop particulier	5	2%
Totaal	272	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	88.824	54%
Verharding	39.923	24%
Groen	33.424	20%
Water	1.190	1%
Totaal (bruto plangebied)	163.361	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	163.361 m2

Parameters	2024	2025	2026 t/m 2033	2034 e.v.
Rente	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging				
Plankosten	6,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Verwerving	7,00%	3,50%	2,50%	2,50%
Civiele techniek	6,50%	4,00%	2,50%	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	1,00%	2,50%	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 3,32 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 246.000,- verbeterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2023 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2024).

Dat het resultaat is verbeterd komt voornamelijk doordat het programma met 22 woningen (circa 8.000 m2) is toegenomen. Het programma is weliswaar socialer en betaalbaarder maar omdat het totaal aantal woningen is toegenomen nemen de grondopbrengsten toe.

De verslechtering aan de kostenkant komt hoofdzakelijk door overschrijvingen in de gerealiseerde civiel technische werken in 2023. Door een reeks onvoorziene omstandigheden was er sprake van veel meerwerk. Ook zijn de nog te realiseren kosten, van met name het woonrijp maken geactualiseerd. Verder zijn de plankosten verhoogd, hoofdzakelijk door overschrijding van de plankosten in 2023 door met name meer inzet vanwege onderhandeling en aanpassing van het bestemmingsplan.

Verschillenanalyse grondexploitatie Eschwonen de Maten II per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	24.437.000	26.396.000	1.959.000
Subtotaal opbrengsten	28.041.000	30.434.000	2.393.000
Nominaal saldo	3.604.000	4.038.000	434.000
Subtotaal inflatie en rente	-206.000	-368.000	-162.000
Resultaat EW per 31 december 2028	3.398.000	3.670.000	272.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	3.078.000	3.324.000	246.000

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2023	648.000
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2023	142.000

Verbeelding Eschwonen de Maten II





3.4 Kollergang

Beschrijving

De gemeente Borne is in 2006 gestart met de voorbereiding voor de aanleg van een in eerste instantie ‘wijkerslocatie’ aan de Veldovenweg, genaamd Kollergang. De wijkerslocatie was bedoeld om een alternatieve plek aan te bieden aan bewoners die moesten wijken ten gevolge van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen Borne. Op 17 juni 2008 is de grondexploitatie vastgesteld door de raad en krediet beschikbaar gesteld voor de uitvoeringskosten. Vanaf omstreeks 2018 kwamen ook gegadigden die geen wijker zijn voor de kavels in aanmerking.

Na een aantal verkopen tot en met 2010 was er in 2018 opnieuw een kavel verkocht en zijn in 2020 twee kavels verkocht. In 2021 zijn er tevens twee kavels verkocht. Per 1-1-2024 resteert er één te verkopen kavel. Verkoop hiervan is in een ver gevorderd stadium en er wordt verwacht dat deze laatste resterende kavel in 2024 verkocht zal worden.

Per 1 januari 2024 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de grondexploitatie. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,34% naar 2,00%;
- Raming woonrijp maken is geactualiseerd op basis van de nog te realiseren werkzaamheden.

Voortgang

Wat betreft uitvoering van de laatste werkzaamheden woonrijp maken is er geen voortgang geweest omdat de laatste kavel nog niet verkocht en bebouwd is. Voor deze laatste kavel is de verkoop verder gevorderd.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Vrije kavels	1	100%
Totaal	1	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	1.148	100%
Verharding	0	0%
Groen	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	1.148	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	1.148 m2

Parameters	2024	2025	2026 t/m 2033	2034 e.v.
Rente	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging				
Plankosten	6,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Verwerving	7,00%	3,50%	2,50%	2,50%
Civiele techniek	6,50%	4,00%	2,50%	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	1,00%	2,50%	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

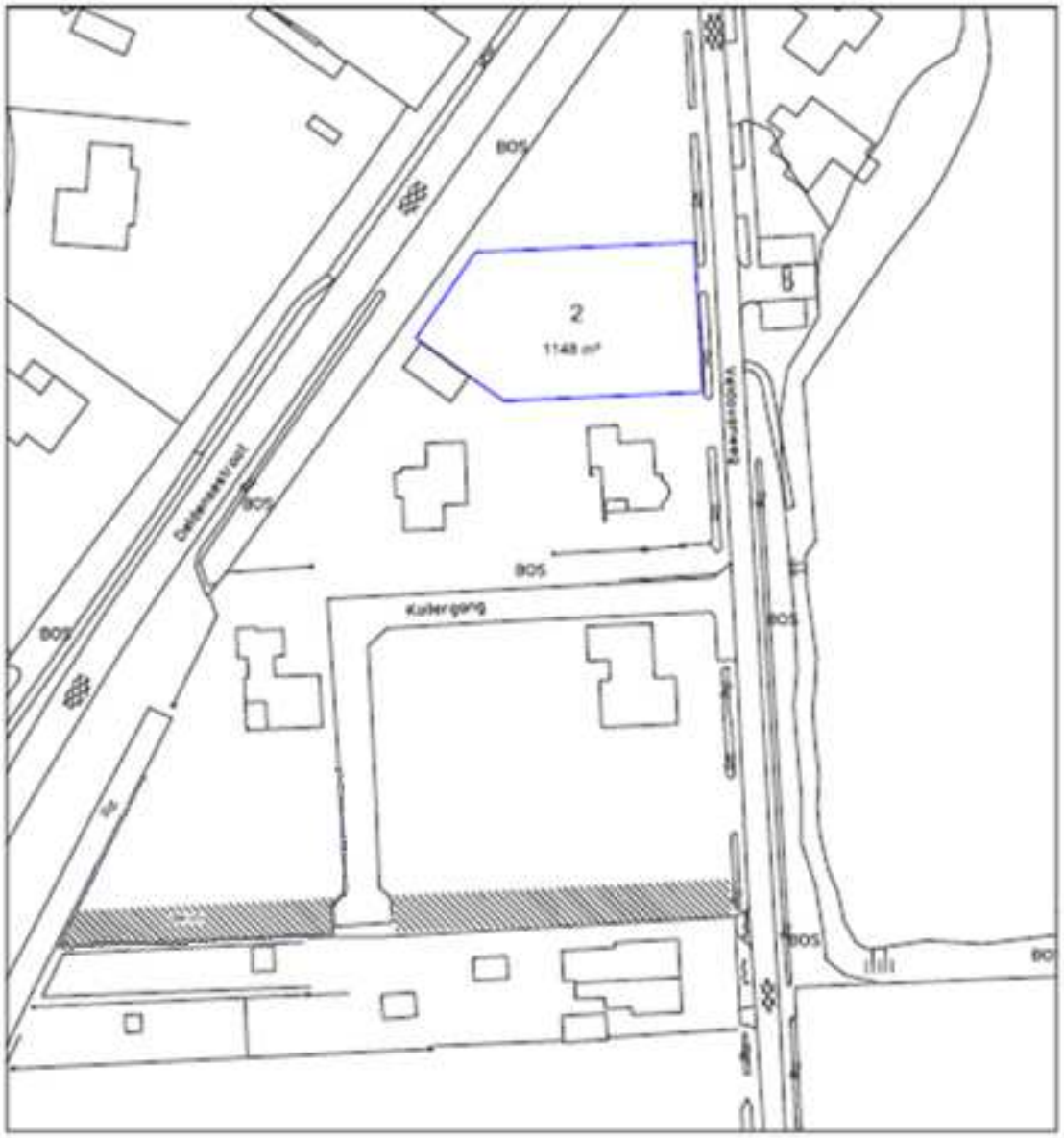
De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1,52 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee licht gedaald maar echter nagenoeg hetzelfde gebleven ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2023 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2024).

Verschillenanalyse grondexploitatie Kollergang per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	715.000	694.000	-21.000
Subtotaal opbrengsten	2.217.000	2.217.000	-
Nominaal saldo	1.502.000	1.523.000	21.000
Subtotaal inflatie en rente	18.000	24.000	6.000
Resultaat EW per 31 december 2024	1.520.000	1.548.000	28.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	1.490.000	1.518.000	28.000

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2023	1.258.000
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2023	180.000

Verbeelding Kollergang



3.5 Olde Engberink

Beschrijving

Voor de ontwikkelingslocaties De Bornsche Maten en De Veldkamp moesten gronden, woningen en agrarische bedrijven worden aangekocht. Bij de verwerving werd de gemeente geconfronteerd met het beperkte aanbod van vergelijkbare woningen en agrarische bedrijven (vooral in het buitengebied) in de omgeving Borne-Hengelo, waardoor de eigenaren moeilijk een vervangende woning of agrarisch bedrijf kunnen vinden. Eigenaren willen vaak echter slechts tot een overeenkomst met de gemeente komen als zij een vervangende locatie hebben gevonden. Eén van de locaties die (deels al) is ontwikkeld om dit tekort op te vangen is (wijkerlocatie) Olde Engberink. De locatie is gedeeltelijk gelegen in Borne, hier genaamd Olde Engberink en gedeeltelijk in Hengelo, daar genaamd Hemmelhorst. Aangezien een deel van de gronden binnen de gemeente Hengelo ligt en de locatie ook in de behoefte van Hengelo voorziet, wordt de locatie samen met de gemeente Hengelo ontwikkeld. De verdeling hierin is 50% en 50%, de grondexploitatie staat bij Borne in de administratie.

Van de mogelijkheid om deze kavels af te nemen werd door de wijkers echter de afgelopen jaren geen gebruik van gemaakt. Daarom komen sinds enkele jaren ook gegadigden die geen wijker zijn voor de kavels in aanmerking. Wel wordt er een langzame uitgifteplanning aangehouden voor als er wel wijkers vanuit een project zijn.

Het programma bestaat uit woningbouwkavels met een groot agrarisch perceel erbij.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- Een nieuwe civieltechnische kostenraming is verwerkt;
- De plankostenraming is herijkt;
- Het rentepercentage is aangepast van 1,34% naar 2,00%.

Voortgang

Afgelopen boekjaar is er een woningbouwkavel verkocht, dit is kavel 5. Eén van de bouwrijpe kavels (kavels 1 en 5a) staat nog open voor verkoop (kavel 1).
Verder zijn er een nieuwe raming gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken. Dit is tevens ter voorbereiding op de tweede fase van bouwrijp maken van het project, namelijk van de resterende vijf kavels in Borne. Dit wordt verwacht in 2024 uitgevoerd te worden.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal
Vrije kavels Borne	7
Vrije kavels Hengelo	5
Totaal	12

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	95.227	62%
Verharding	18.694	12%
Groen	5.467	4%
Handhaven	32.985	22%
Totaal (bruto plangebied)	152.373	100%

Projectgegevens	
Kern	Buitengebied, ten oosten van Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	7 jaar
Plangebied (bruto)	152.373 m2

Parameters	2024	2025	2026 t/m 2033	2034 e.v.
Rente	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging				
Plankosten	0,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Verwerving	0,00%	3,50%	2,50%	2,50%
Civiele techniek	0,00%	4,00%	2,50%	2,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%

Resultaat grondexploitatie

De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1,57 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 195.000,- verslechterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2023 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2024).

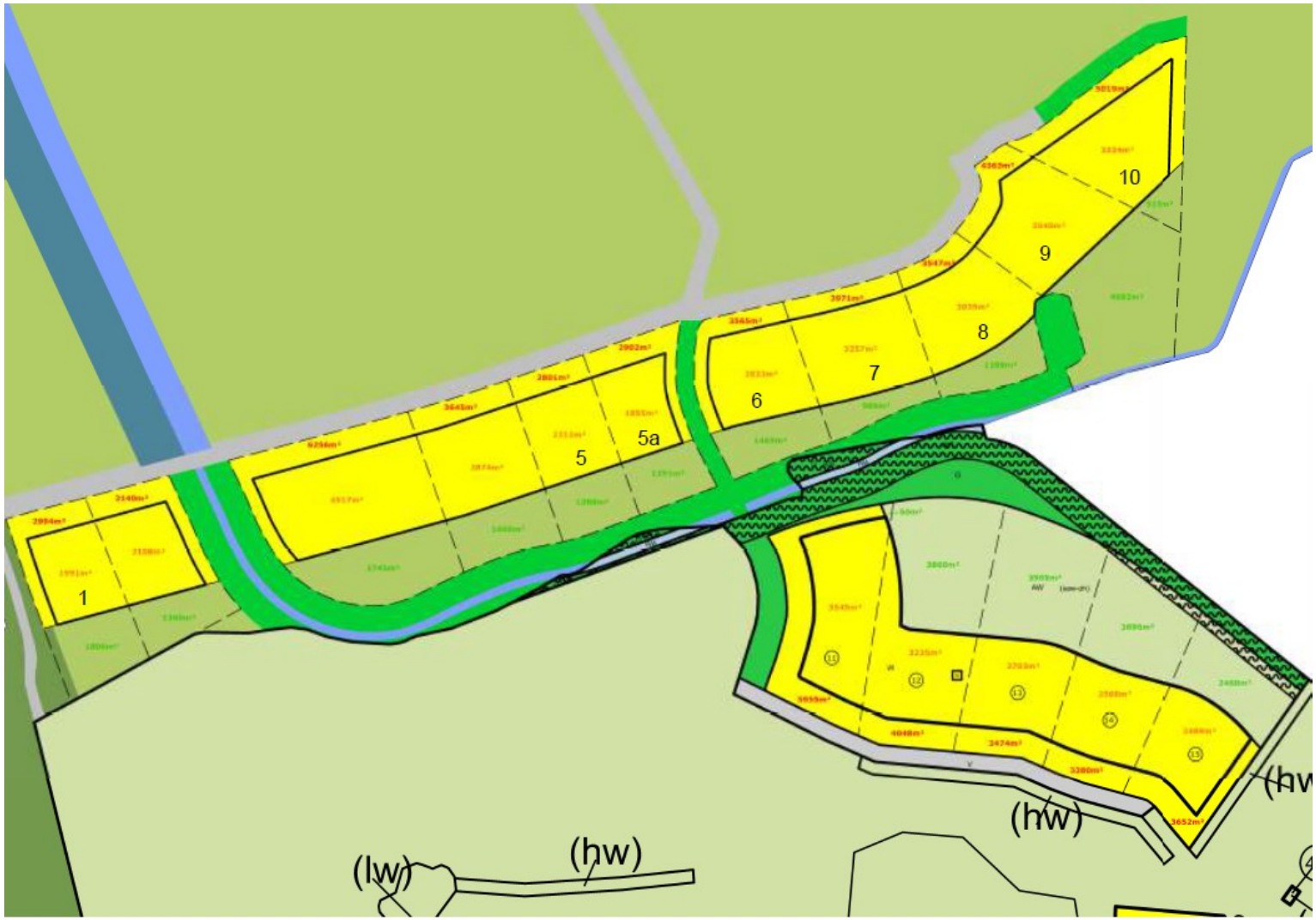
De verslechtering van het resultaat komt hoofdzakelijk door de vernieuwde raming voor het bouw- en woonrijp maken en herijking van de raming van de kosten voor voorbereiding en toezicht die hiermee te maken hebben.

Verschillenanalyse grondexploitatie Olde Engberink per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen, getallen staan voor gehele project)

	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	7.292.000	7.410.000	118.000
Subtotaal opbrengsten	9.212.000	9.220.000	8.000
Nominaal saldo	1.920.000	1.810.000	110.000-
Subtotaal inflatie en rente	143.000	-13.000	-156.000
Resultaat EW per 31 december 2030	2.063.000	1.797.000	266.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2024	1.760.000	1.565.000	195.000-

Totale tussentijdse winstneming per 31-12-2023	335.000
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2023	56.000

Verbeelding Olde Engberink



3.6 Uitbreiding Hertme

Beschrijving

In de Woonvisie Borne 2010-2014 is aangegeven dat in Hertme beperkte woninguitbreiding mogelijk moet zijn in of direct rondom de kern. Bij besluit van 16 april 2013 heeft het college ingestemd met een nieuwe uitbreidingslocatie voor woningbouw in Hertme. Voor de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie is een grondexploitatie opgesteld welke is vastgesteld door de raad op 23 juni 2016. Het project is gelegen aan de Hertmerdwarsweg en de Zwartkotteweg. Het bestemmingsplan voor het deel ten westen van de Hertmerdwarsweg is in 2017 onherroepelijk geworden.

Uitgifte was in 2018 gestart. Het plan voorziet met name in de behoefte van de lokale bevolking in Hertme. Starters die zelf een woning willen bouwen en senioren die kleiner maar grondgebonden in Hertme willen blijven wonen. Alle typen (grondgebonden)woningen waren in principe mogelijk binnen het plan. In het westelijke deel, dat reeds volledig is uitgegeven als zes kavels, werd er ingezet om de kavelmaten niet vooraf vast te leggen. Het was de bedoeling dat potentiële kopers zelf de grootte van hun kavel kunnen bepalen waarbij de gemeente stuurt op het voorkomen van onverkoopbare (rest)kavels.

Voor 2e deel (het zuidoostelijke deel) moest het bestemmingsplan gewijzigd worden.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2024 zijn verwerkt;
- Het eindjaar is met een jaar verlegd naar 2027;
- De plankosten zijn herzien door verlenging van de looptijd;
- Het rentepercentage is aangepast van 1,34% naar 2,00%.

Voortgang

Voor het zuidoostelijke deel van het plan is gewerkt aan een verkavelingsontwerp, hiervoor heeft ook participatie met de buurt plaats gevonden. Hiervoor moet voor dit deel van het plan het bestemmingsplan nog worden vastgesteld, het ontwerp hiervan is eind 2023 ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan moest gewijzigd worden omdat er nog 9 woningen mochten komen, echter paste dit niet binnen de gronden met woonfunctie in het oude bestemmingsplan omdat er in het eerste deel per kavel meer grond was uitgegeven dan verwacht.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Sociale rijwoningen	3	33%
Vrije kavels particulier	6	67%
Totaal	9	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	3.331	34%
Verharding	815	8%
Groen	5.744	58%
Water	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	9.890	100%

Projectgegevens	
Kern	Hertme
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	9.890 m2

Parameters	2024	2025	2026 t/m 2033	2034 e.v.
Rente	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging				
Plankosten	6,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Verwerving	7,00%	3,50%	2,50%	2,50%
Civiele techniek	6,50%	4,00%	2,50%	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%	1,00%	2,50%	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,52 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee licht gedaald maar echter nagenoeg hetzelfde gebleven ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2023 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2024).

De geraamde plankosten zijn herzien. De nog te realiseren kosten voor bouw- en woonrijp maken waren in de grondexploitatie per 1-1-2023 ingerekend op basis van de gerealiseerde kosten in het noordwestelijke deel. Deze raming is beoordeeld door afdeling uitvoering en hieruit kwam dat deze per 1-1-2024 voldoet en geen prijspeilcorrectie behoeft.

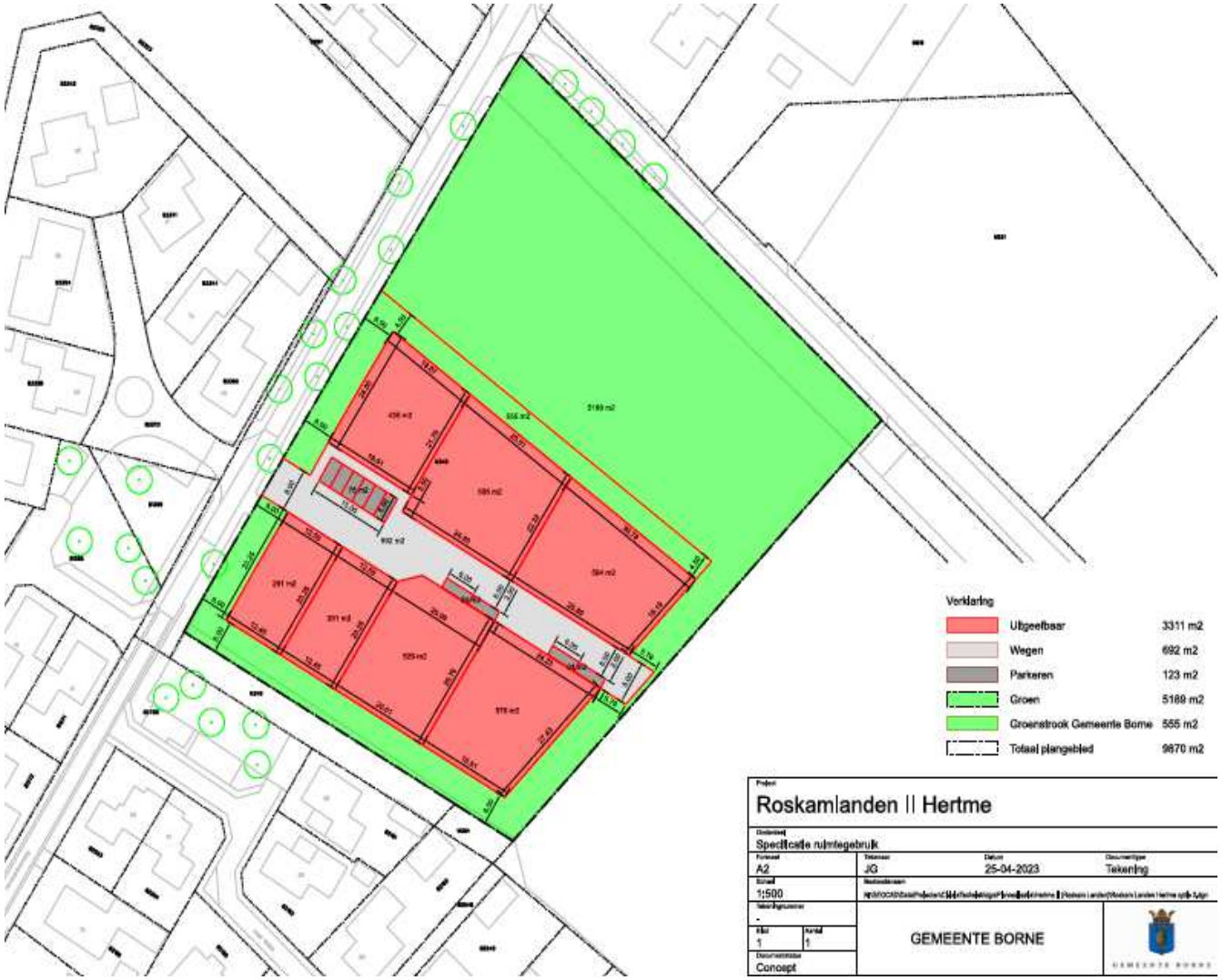
Verschillenanalyse grondexploitatie Uitbreiding Hertme per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	1.481.000	1.494.000	13.000
Subtotaal opbrengsten	2.038.000	2.039.000	1.000
Nominaal saldo	557.000	545.000	-12.000
Subtotaal inflatie en rente	1.000	15.000	14.000
Resultaat eindwaarde	558.000	560.000	2.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	525.000	518.000	-7.000

Tussentijdse winstneming per 31-12-2023	75.000
Mutatie tussentijdse winstneming per 31-12-2023	-1.000

Verbeelding Uitbreiding Hertme (2e fase)

De 1e fase betreft het gebied met zes reeds uitgeven kavels ten westen van de weg



3.7 Westermaat - De Veldkamp

Beschrijving

De gemeente Borne heeft in 2005 met de gemeente Hengelo een overeenkomst gesloten voor het gezamenlijk ontwikkelen van 115 hectare bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein genaamd Buren was gepland aan de zuidwest kant van Borne in het gebied tussen de kern van Borne en de snelweg A1 en de A35. De risicoverdeling is destijds bepaald aan de hand van de behoefte naar bedrijventerreinen binnen beide gemeenten en bedraagt 35/115 voor Borne en 80/115 voor Hengelo.
Buren - De Veldkamp (nu Westermaat - De Veldkamp) is als eerste van de 3 fases in ontwikkeling genomen. Inmiddels is vast komen te staan dat de overige fases niet als bedrijventerrein worden ontwikkeld. Het exploitatiegebied ligt ten zuiden van de kern van Borne en ten noorden van de snelweg A1. Het terrein wordt ontsloten via de Amerikalaan en sluit via de Bornsestraat aan op de A1. Om deze ontsluiting mogelijk te maken is er in 2010 een tunnel aangelegd om de Amerikalaan onder het bestaande spoor door te leiden. Eind 2016 is het doortrekken van de Amerikalaan naar de afslag Borne-West (via een zuidelijke randweg) voltooid. Hierdoor is De Veldkamp op twee plaatsen ontsloten op de A1. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 56,3 hectare. Binnen deze 56,3 hectare is er plaats voor afgerond 28,9 hectare uitgeefbaar gebied voor bedrijven, hiervan is nog afgerond 4,1 hectare te verkopen. De verwachting is dat de laatste gronden in 2024 worden uitgegeven.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,34% naar 2,00%;
- Herverdeling kavels 27 en 28 naar 27, 28 en 30;
- Lagere grondopbrengst kavels 27 en 30 i.v.m. een beperkt gebruik van de percelen.

Voortgang

Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is bijna afgerond, uitgangspunt is dat deze in 2025 wordt afgesloten. In 2023 zijn er 5 percelen verkocht met een totale waarde van € 2.393.000,-. Er zijn bij schrijven nog 3 kavels vrij beschikbaar. De verwachting is dat deze verkocht worden in 2024 en de opbrengst in 2025 gerealiseerd wordt. Het betreft kavel 2 en de Groene Wig kavels 34 en 35. De randvoorwaarden voor de uitwerking van de Groene Wig zijn uitgewerkt. Bij schrijven zijn er 3 kavels in optie. Dit betreft kavel 27, 28 en 30. Deze passeren naar verwachting in 2024 bij de notaris.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal (m2)
Kavels bedrijventerrein	40.829

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Netto uitgeefbaar	289.200	51%
Verharding	83.674	15%
Wadi's en groen	156.957	28%
Water	33.159	6%
Totaal (bruto plangebied)	562.990	100%

Projectgegevens	
Kern	Zuidkant van kern Borne, ten noorden van snelweg A1
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	562.990 m2

Parameters	2024	2025	2026 t/m 2028	2029 t/m 2033
Rente[1]	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging[2]				
Plankosten	0,00%	4,70%	4,70%	2,00%
Civiele techniek	0,00%	2,50%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging[2]	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%

1 Percentage van gemeente Borne
2 Percentage van gemeente Hengelo

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2024 bedraagt circa € 25,4 miljoen negatief. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2024 van de grondexploitatie 2024 komt daarmee circa € 0,72 miljoen lager uit dan de grondexploitatie van 2023 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2024).

De verslechtering komt hoofdzakelijk door de toevoeging van kosten bouw- en woonrijp maken voor de aanleg van wadi's en extra investeringen in verhardingen en groen.

De verslechtering aan de opbrengstenkant komt hoofdzakelijk door lagere opbrengst van enkele kavels door een beperkt gebruik van de percelen en een incourante vorm.

Verder zijn de plankosten verhoogd, hoofdzakelijk door overschrijding van de plankosten in 2023 door met name meer inzet vanwege planwijzigingen en diverse onderzoeken.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	48.840.000	48.998.000	158.000
Subtotaal opbrengsten	47.557.000	47.469.000	-88.000
Nominaal saldo	-1.283.000	-1.529.000	-246.000
Subtotaal inflatie en rente	-24.351.000	-24.855.000	504.000
Resultaat eindwaarde	-25.634.000	-26.384.000	-750.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	-24.638.000	-25.359.000	-721.000

Gemeente Borne neemt voor haar aandeel in het tekort een verliesvoorziening op. Dit betekent dat de verliesvoorziening van Borne circa 30% van de netto contante waarde per 1-1-2024 is (35/115).

Verliesvoorziening (€, afgerond op duizendtallen)

	Per 31-12-2022	Per 31-12-2023	Mutatie 2023
Verliesvoorziening Borns deel	7.352.000	7.718.000	366.000

Verbeelding Veldkamp

